

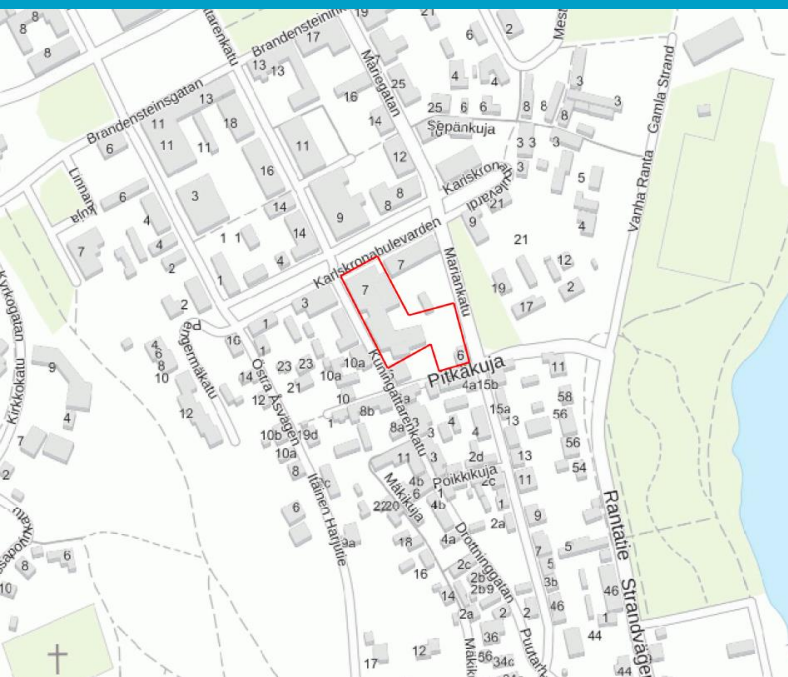


3-27

175/10.02.03/2023

474/10.02.03/2021

*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3,
Vanhakaupunki, korttelin 316 osa
Mariankatu/Kuningattarenkatu
Kaavaselostus*



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Mariankatu 6, kiinteistö 434-3-316-1
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	3 Vanhakaupunki
Kortteli:	osa korttelista 316
Kaava:	asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	3-27
Dnro:	175/10.02.03/2023, 474/10.02.03/2021

Asemakaavan selostus koskee 25.5.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa, kaupunginosassa 3 Vanhakaupunki, ja rajautuu Mariankatuun, Pitkäkujaan, Kuningattarenkatuun ja Karlskronabulevardiin. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo Esplanad ja sekä Marinakadun ja Pitkäkujan kulmauksessa asemakaavalla suojeltu pieni puutalo. Rakennukset ovat Loviisan Seudun Palvelutalosaatiö sr:n omistuksessa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, koska kaavamuuotos koskee vain kiinteistöä 434-3-316-1. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Loviisan Seudun Palvelutalosaatiön omistuksessa olevan suojellun rakennuksen osoittamista asumiskäyttöön. Palvelutalosaatiöllä ei ole tarvetta suojellulle rakennukselle ja sen säilymistä edesauttaisi se, että talo olisi asuinkäytössä. Tavoitteena on jatkossa muodostaa pientalotontti erilliseksi kiinteistöksi. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 16.2.2023 § 32. Aloitteen kaavamuuotuksen laatimiseen on tehnyt Loviisan Seudun Palvelutalosaatiö sr

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	2
2	Tiivistelmä.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat.....	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.2	Suunnittelutilanne	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	8

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.1	Osalliset	8
4.3.2	Vireilletulo	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	9
5	Asemakaavan kuvaus	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.1.1	Mitoitus	9
5.1.2	Tonttijako.....	9
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	9
5.3	Aluevaraukset	10
5.4	Kaavan vaikutukset.....	11
5.5	Ympäristön häiriötekijät	11
6	Asemakaavan toteutus.....	11
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	11
6.2	Toteutuksen seuranta.....	11

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kooste saapuneesta palautteesta ja laaditut vastineet, *täydentyä nähtävilläolon jälkeen*

Liite 3 Tonttijakokartta

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Rakennusinventointikortti, 2023
- Loviisan alakaupungin kuntokatselmus, opinnäytetyö, Markus Rajamäki, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen (*III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi*), Fredrika Andersson, 1995
- Loviisan keskustan itäosan asemakaavan muutos, kaavaselostus, 1981
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1977

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 16.2.2023 § 32.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 24.3.–11.4.2023

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 25.5.2023 § __

Kaavaehdotus nähtävillä __.__.2023

Kaavan hyväksyminen __.__.2023 § __.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA-2). Alueen eteläosa on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO). Erillispientalo Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-7). Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä siten, että YSA-2-korttelissa rakennusoikeutta on 4 300 k-m² ja AO-korttelissa rakennusoikeutta on yhteensä 260 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan sitova tonttijako.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on kooltaan noin 0,45 hehtaaria ja on rakennettua ympäristöä. Alue rajautuu idässä Mariankatuun ja entiseen hotelli-ravintolan Skandinavian tonttiin, etelässä Pitkäkujaan, lännessä Kuningattarenkatuun ja pohjoisessa Karlskronabulevardiin. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo Esplanad, joka on rakennettu vuonna 1995. Palvelutalon on suunnitellut arkkitehtitoimisto Ilonen & Lautamo. Suunnittelualueella sijaitsee myös asemakaavalla suojeltu puutalo, Mariankadun ja Pitkäkujan risteyksen luoteispuolella, se on rakennettu vuonna 1923. Rakennukseen on tehty viimeisin muutos vuonna 1999, jolloin rakennus on muutettu palvelutalon käyttöön. Muutoksessa rakennuksen veranta ja porrashuone on purettu sekä rakennettu uusi kuisti, johon on sijoitettu sauna, wc- ja pesutilat. Vuonna 1999 tehdyssä remontissa rakennus on muutettu vammaisia palvelevaksi asuinrakennukseksi ja oli vuokrattuna Eteva kuntayhtymälle. Talo on vuokrattu asuinkäyttöön kesästä 2021 alkaen. Rakennus on suojeltu asemakaavalla (sr). Pihapiirin lounaiskulmassa sijaitsee talousrakennus, joka on rakennuksen ulkonäön perusteella peräisin noin 1950-luvulta.



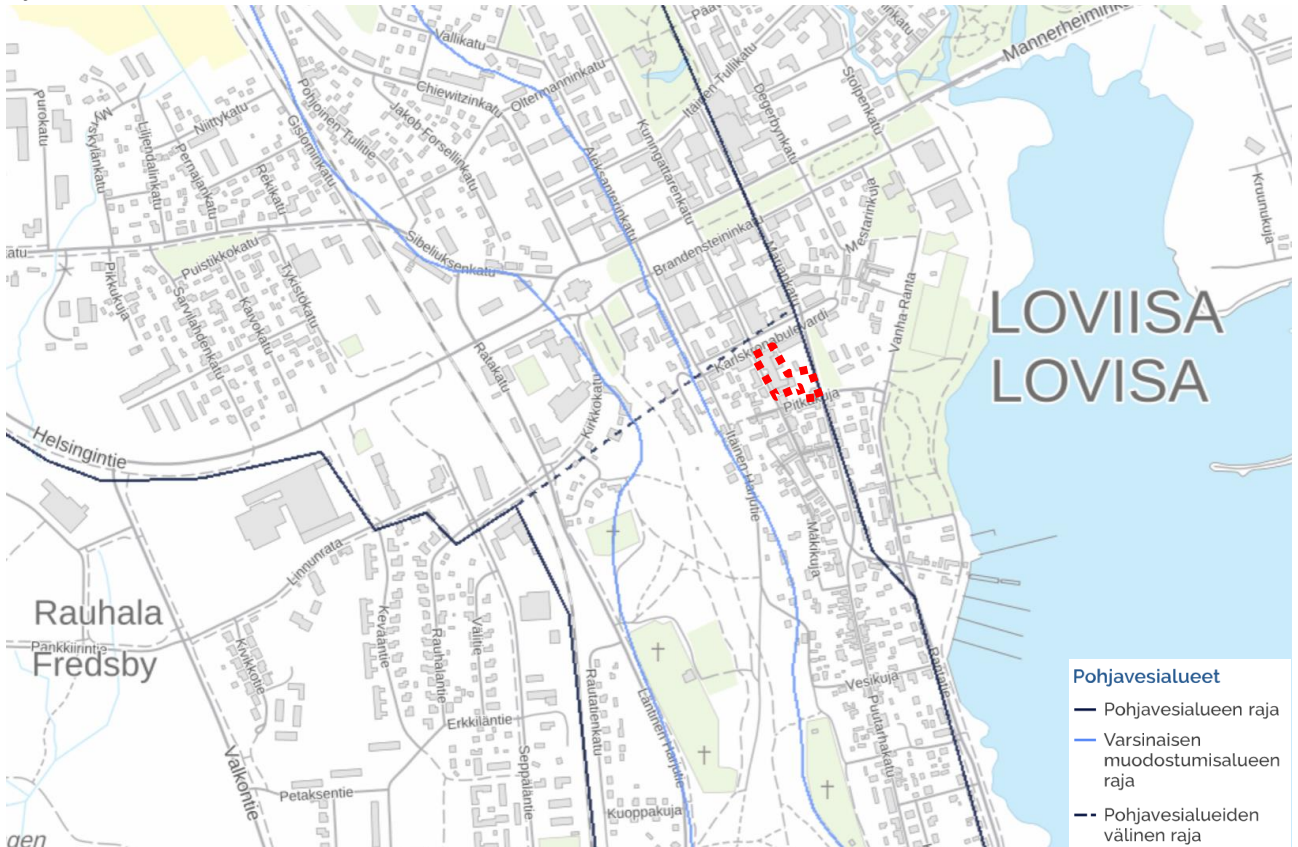


Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Loviisan alakaupunki). Loviisan alakaupunki on yhtenäinen ja eheä 1700-luvun puutaloalue, joka säästyí vuoden 1855 kaupungin palolta. Sen asemakaava, kaupunkirakenne ja rakennuskanta ovat hyvin säilyneet. Matalien talojen rajaamien katutilojen muodostaman kaupunkialueen katunäkymille antavat leimansa 1700-luvun lopulla ja 1800-luvun alkupuolella rakennetut pienikokoiset rakennukset.



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt, aluerajaukset, RKY

Alue sijaitsee Myllyharjun vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella. Kunnallistekniikka sijaitsee katualueilla.



Taustakartta © Maanmittauslaitos; Pohjavesialueet -teeman tiedot: SYKE, Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Pohjavesialueet.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

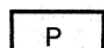


- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Pohjavesialue, Myllyharju, Panimonmäki, Kuggom
- ▨ Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema

Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

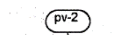




Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue.



Asemakaavalla suojeltu rakennus.



Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

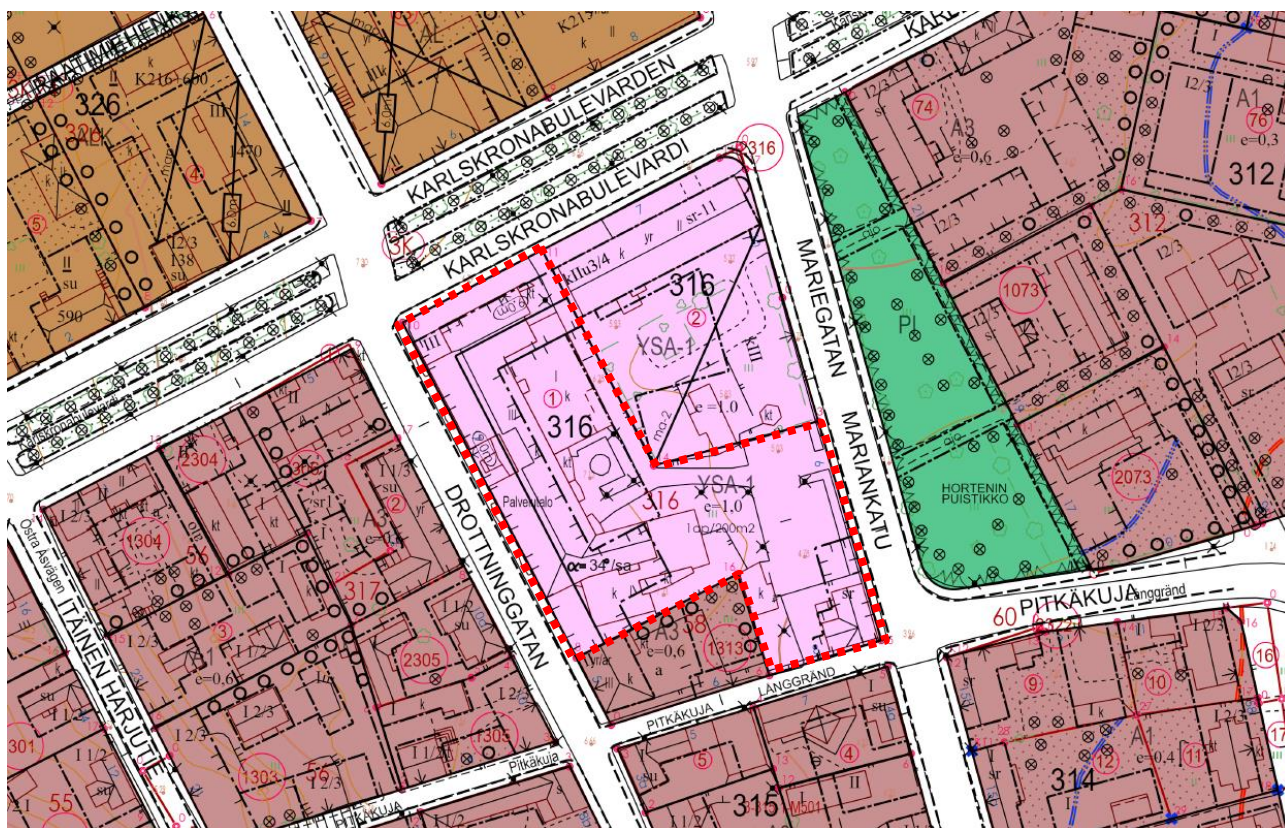
Yleismääräys:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyylipiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista, valaisemista ja kalustamista. Asemakaavoihin on liitettävä tätä koskevat tarpeelliset ohjeet.

Alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia harkittaessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisuuteen. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 22.6.1993.



YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen.

sr Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai

kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä entisöimään.

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin päivitetty rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2022.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset

Katso luku 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Loviisanseudun palvelutalosaatiö sr on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 434-3-316-1. Asemakaavan muutoksen tavoitteena olisi voidaanko Loviisan Seudun Palvelutalosaatiön omistuksessa oleva suojeltu rakennus osoittaa asumiskäyttöön. Palvelutalosaatiöllä ei ole tarvetta pientalolle ja sen säilymistä edesauttaisi se, että talo olisi asuinkäytössä. Tavoitteena olisi muodostaa pientalotontti erilliseksi kiinteistöksi, koska säätiö haluaa myydä talon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Loviisan seudun palvelutalosaatiö sr on hakenut asemakaavan muutosta 18.5.2021 päivätyllä hakemuksella. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 16.2.2023 § 32.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, ks. liite 1.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 16.2.2023 § 32.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos asetettiin nähtäville 24.3.–11.4.2023. Valmisteluvaiheessa saapui yksi lausunto, Porvoon ympäristöterveydenhuollolta. Lausunnossa pyydettiin lisäämään kaavaan merkintä radonturvallisesta rakentamisesta. Kymenlaakson Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa kaavasta.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi __. __. – __. __. 2023.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset

Täydentyä nähtävilläolon jälkeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Loviisan palvelutalosaatiön omistuksessa olevan kiinteistön käyttötarkoitusta ja rakennussuojelua.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA-2). Alueen eteläosa on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO). Erillispientalo Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-7). Rakennuksen suojelumerkintä on *Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.*

Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä siten, että YSA-2-korttelissa rakennusoikeutta on 4 300 k-m² ja AO-korttelissa rakennusoikeutta on yhteensä 260 k-m². Suojellulle rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 180 k-m², joka mahdollistaa rakennuksen pienimuotoisen laajentamisen Mariankadun suuntaisesti.

Pysäköinti on kaava-alueella osoitettu seuraavasti: YSA-2-korttelialueella 1 autopaikka/250 k-m² ja AO-korttelialueella 1 autopaikka/asunto.

5.1.1 Mitoitus

YSA-2-korttelialue on 3 891 m², ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 300 k-m². AO-korttelialue on 646 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 260 k-m².

5.1.2 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu asemakaavan yhteydessä sitova tonttijako. Tonttijako asetetaan nähtävillä yhtä aikaa kaava-aineistojen kanssa. Tonttijakokartassa on osoitettu tonttien numerot, pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteet ja niiden koordinaatit. Tonttijakokartasta ilmenee tonttien muodostajakiinteistöt osapinta-aloineen ja tonttijaon alueella olemassa olevat rakennukset.

Rakennuspaikat muodostetaan ja rakennukset on rakennettava asemakaavan yhteydessä laaditun sitovan tonttijaon mukaisesti. Rakennuspaikka muodostetaan kiinteistötoimituksella tai kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla on annettu rakennustapaa ja kaupunkikuvaa koskevia yleismääräyksiä:

Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennusten massoittelun ja kattomuotojen sekä värityksen ja ulkoeristysten osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään rakennustapaan. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja sekä ikkunajakoa ja ikkunoiden asemointia, jotka soveltuvat olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Rakennuksissa on käytettävä harja- eli satulakattoa.

Määräyksillä pyritään ympäristöä täydentävää rakentamiseen, joka soveltuu olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

YSA-2-korttelialuetta koskevia seuraavia erityismääräyksiä ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisista määräyksistä:

Katujulkisivujen tulee olla pääasiassa rapatut.

Katujulkisivussa yhtenäisen massan pituus saa olla enintään 20 m; massat on erotettava toisistaan vähintään 4m x 4m:n suuruisella sisäänvedolla.

Kaavassa on annettu määräyksiä myös koskien pohja- ja hulevesiä sekä radonia. Pohjavesialueella hulevesien imeyttäminen on rajoitettua, joten nämä on huomioitu asemakaavassa seuraavasti: *Asemakaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.*

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja.

Pohjavesialueella saa viivyttaa ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä. Tonteilla muodostuvat puhtaat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Pysäköintialueiden ja muiden liikennöitävien alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesiratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa.

Kaavassa on annettu määräys, että *radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.*

sr-merkintäistä rakennusta on mahdollisuus laajentaa Mariankadun suuntaisesti, kuten voimassa olevassa alueen kaavassa on osoitettu.

5.3 Aluevaraukset

YSA-2 Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.
Merkinnällä on osoitettu olemassa olevan palvelutalo Esplanadin korttelialue.

AO Erillispientalojen korttelialue.
Merkinnällä on osoitettu Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa olevan suojellun puutalon korttelialue. Erillismääräyksellä on sallittu sijoittaa korttelialueelle pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen. AO-korttelimerkintä palauttaa vuoden 1981 vahvistetun asemakaavatilanteen ko. tontille. Asemakaavan muutos poikkeaa AO-korttelialueen osalta hieman voimassa olevasta osayleiskaavan käyttötarkoituksesta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos parantaa alueen asemakaavan ajanmukaisuutta toteamalla nykytilanteen. Kaavamuuotos mahdollistaa erillistalon säilymisen, koska kaavamuuotos palauttaa kyseisen tontin alkuperäiseen käyttötarkoitukseen eli asumiskäyttöön. Rakennussuojelun näkökulmasta sr-merkinnällä osoitettu rakennus säilyy parhaiten, kun rakennus on käytössä.

Suunnittelualue on asemakaavoitettu sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi ja sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa sekä liikenneverkkojen että teknisen huollon verkkojen läheisyydessä. Alue sijaitsee kaupungin keskustassa hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten ilmastovaikutukset jäävät pienemmiksi kuin alueella, joka sijaitisi etäämpänä liikenneyhteyksistä ja olemassa olevasta infrastruktuurista.

Ilmastovaikutukset näkyvät runsaampina sadantamäärinä, joten ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökulmasta hulevesien huomiointi on erityisen tärkeää. Kaavassa on huomioitu hulevedet yleismääräyksiin.

Alue sijoittuu Myllyharjun pohjavesialueelle ja kaavassa on annettu määräys pohjaveden huomioimisesta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Korttelialue rajautuu katualueisiin, joilla on alueelle tyypillistä liikennettä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa, se mahdollistaa välittömästi alueen toteuttamisen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu sitova tonttijako.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa 3.5.2023

Sisko Jokinen, kaavoittaja



Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SIPOVA TONTTIJAKO, KAUPUNGINOSA 3 VANHAKAUPUNKI, KORTTELIN 316 OSA, MARIANKATU/KUNINGATTARENKATU



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupiste Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan: www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus.

Loviisassa 18.1.2023, 5.5.2023

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa, kaupunginosassa 3 Vanhakaupunki, ja rajautuu Mariankatuun, Pitkäkujaan, Kuningattarenkatuun ja Karlskronabulevardiin. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo Esplanad sekä Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa asemakaavalla suojeltu pieni puutalo. Alue on Loviisan Seudun Palvelutalosaatiö sr:n omistuksessa. Aloitteen kaavamuutoksen laatimiseen on tehnyt Loviisan Seudun Palvelutalosaatiö sr. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 16.2.2023. Kaavamuutoksesta aiheutuvista kustannuksista on sovittu asemakaavan käynnistämissopimuksella.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Loviisan seudun palvelutalosaatiön omistuksessa olevan suojellun rakennuksen osoittamista asumiskäyttöön. Palvelutalosaatiöllä ei ole tarvetta suojellulle rakennukselle ja sen säilymistä edesauttaisi se, että talo olisi asuinkäytössä. Tavoitteena on jatkossa muodostaa pientalotontti erilliseksi kiinteistöksi.

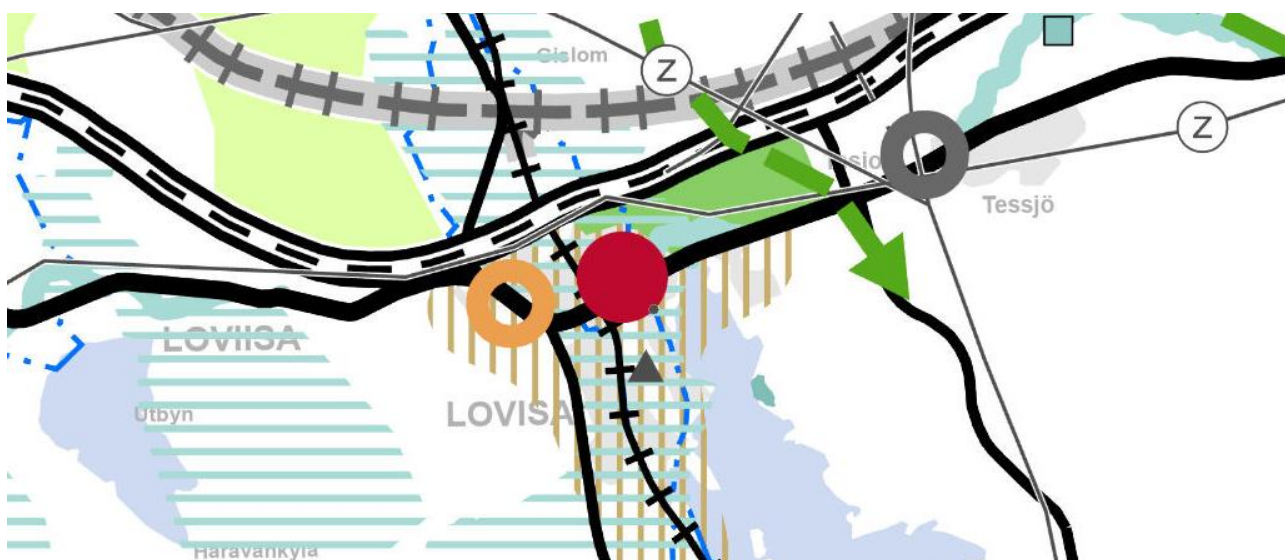
3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 0,45 hehtaaria ja on rakennettua ympäristöä. Alue rajautuu idässä Mariankatuun ja entiseen hotelli-ravintolan Skandinavian tonttiin, etelässä Pitkäkujaan, lännessä Kuningattarenkatuun ja pohjoisessa Karlskronabulevardiin. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo Esplanad, joka on rakennettu vuonna 1995. Alueella sijaitsee myös asemakaavalla suojeltu puutalo, joka on rakennettu vuonna 1923. Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Loviisan alakaupunki).

Maakuntakaava

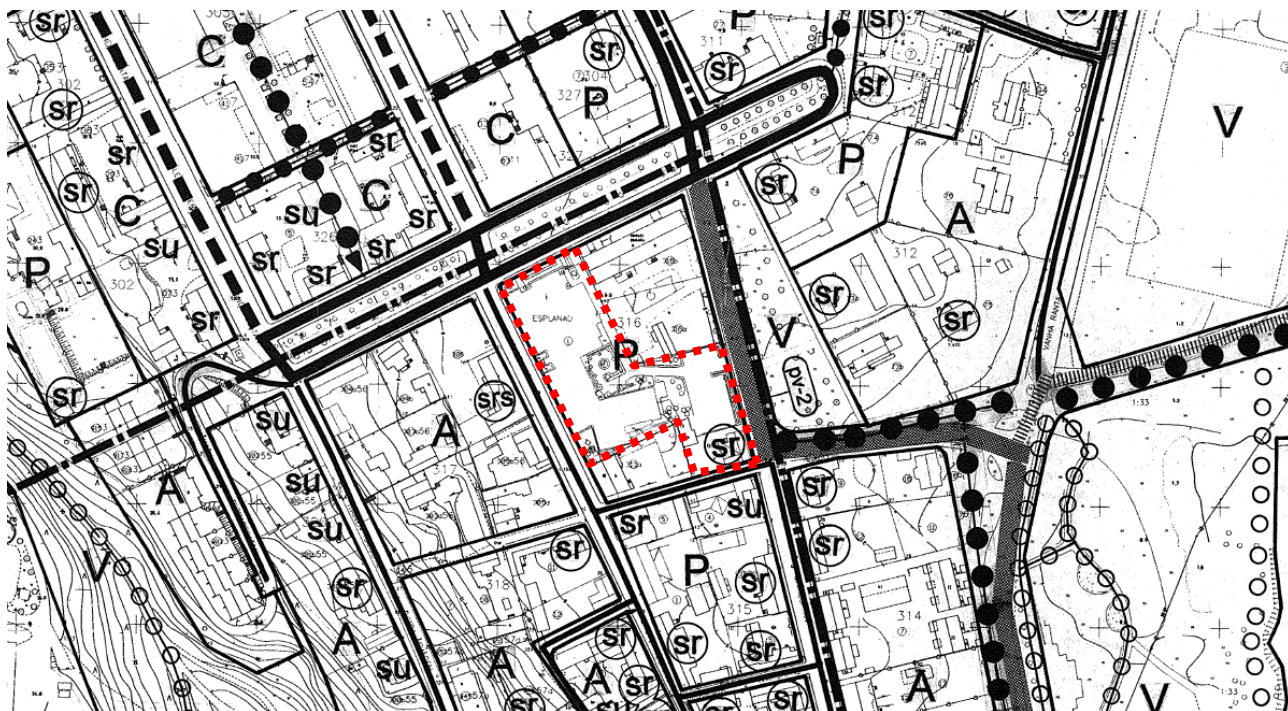
Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Pohjavesialue, Myllyharju, Panimonmäki, Kuggom
- ▨ Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema

Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



- P** Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue.
- sr** Asemakaavalla suojeltu rakennus.
- pv-2** Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

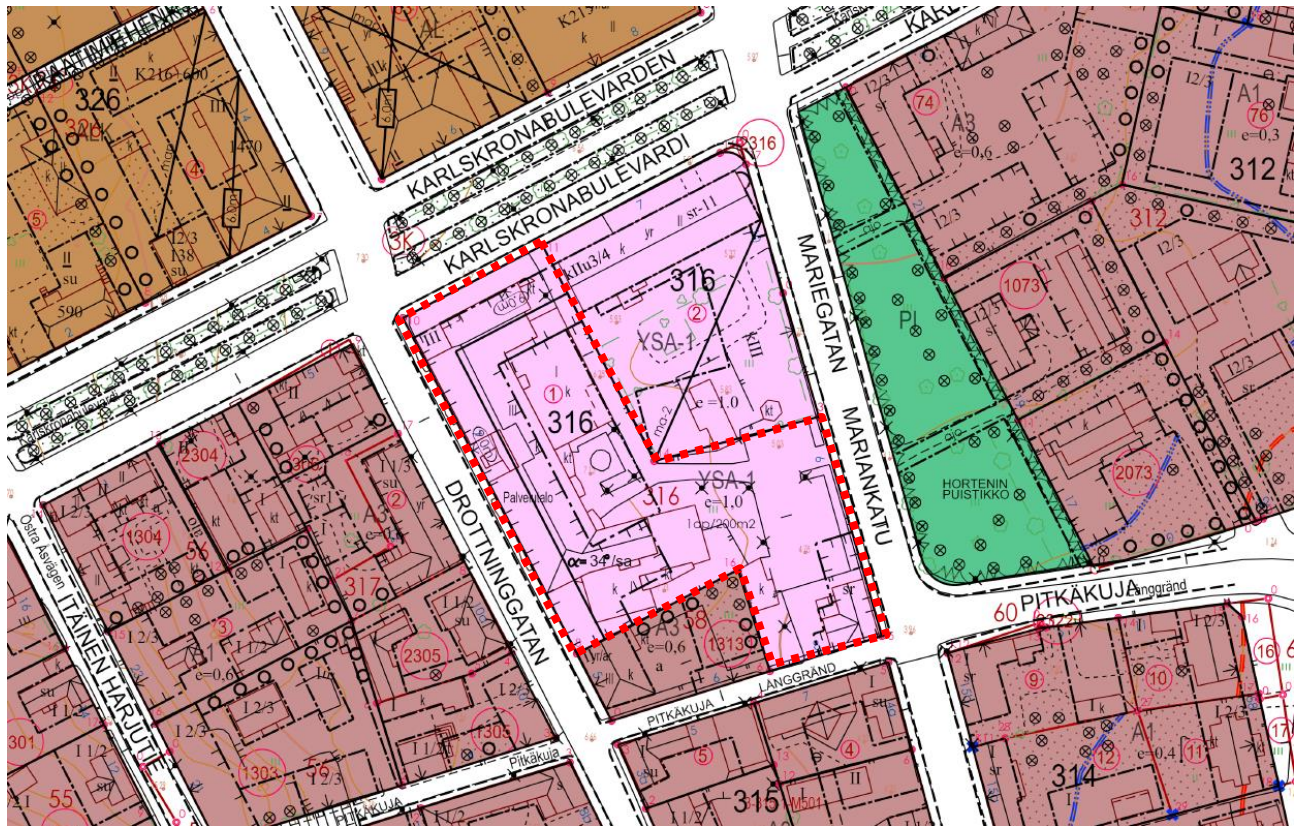
Yleismääräys:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyyli- ja rakennuspiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista, valaisemista ja kalustamista. Asemakaavoihin on liitettävä tätä koskevat tarpeelliset ohjeet.

Alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia harkittaessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisarvoon. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 22.6.1993.



YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen.

sr Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä entisöimään.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Rakennusinventointi, 2023
- Loviisan alakaupungin kuntokatselmus, opinnäytetyö, Markus Rajamäki, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelu suunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen (*III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi*), Fredrika Andersson, 1995
- Loviisan keskustan itäosan asemakaavan muutos, kaavaselostus, 1981
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1977

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 16.2.2023 § 32.

Valmisteluvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasunnittelun edetessä. Valmisteluvaiheessa laaditaan alustava kaavaluonnos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Tavoiteaikataulu:

maaliskuu 2023

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen sekä tonttijakokartan nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (maankäyttö- ja rakennuslain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovin fon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu:

kesä 2023

Kaavan hyväksyminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (maankäyttö- ja rakennuslain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (maankäyttö- ja rakennuslain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfoossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennuslain 93. §).

Tavoiteaikataulu: syksy 2023

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

7 YHTEYSTIEDOT

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

sähköposti: lovinfo@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi
PL 77
07901 Loviisa

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Sisko Jokinen
kaavoittaja

puh. 0440 555 344

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

puh. 0440 555 403